

B-Plan Nr. 163 "Kellerhöhe II"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen Nr. 2 gem. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6).
5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO bis maximal 25 % überschritten werden. Durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO nicht überschritten werden.
6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in dem obersten Geschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände vollständig mitanzurechnen (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO).
7. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Firsthöhe (FH):

Obere Firstkante.

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

8. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 5,00 m Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m². Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück je Wohnung eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig. Für Eckgrundstücke, die durch zwei Straßen erschlossen werden, ist pro Erschließungsstraße eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
10. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

11. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist die Aufstellung von Spielgeräten zulässig, sofern das geplante Regenrückhaltebecken umzäunt wird.
12. Das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren (mind. 1 : 3 bis 1 : 5). Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln.